

**Dr. Adolf Pohrille**  
Naczelnik Sądu Powiatowego,

## **Ograniczenia obrotu nieruchomościami.**

- a) Ustawa o wykonaniu reformy rolnej, a zaufanie do ksiąg gruntowych.
- b) Ograniczenia nabywania nieruchomości przez obcokrajowców a opcja.

Ustawa konstytucyjna z dnia 17 marca 1921 r. postanawia w końcowym ustępie art. 99, że ziemia jako jeden z najważniejszych czynników bytu narodu i Państwa nie może być przedmiotem nieograniczonego obrotu i że ustawy określają przysługujące państwu prawa przymusowego wykupu ziemi oraz regulowania obrotu ziemią. Przyjmuje zatem ustawa konstytucyjna wyjątkowo ogólną zasadę ograniczonego obrotu ziemią. Dotychczas, mimo zapowiedzi, nie ukazała się, po ustawie konstytucyjnej, żadna ustawa w powyższym znaczeniu. Natomiast już dnia 10 lipca 1919 r. uchwalił Sejm reformę rolną, a celem zabezpieczenia jej wykonania wydała Rada Ministrów rozporządzenie z dnia 1-go września 1919 r., zaś dnia 15 lipca 1920 uchwalił Sejm ustawę o wykonaniu reformy rolnej. Te normy prawne, jako też uchwaloną dnia 24 marca 1920 r. ustawę o nabywaniu nieruchomości przez obcokrajowców, należy uważać jako uzupełnienie, a raczej urzeczywistnienie art. 99 ustawy konstytucyjnej, albowiem określają niezwykle dotąd w ustawodawstwach warunki pod jakimi zmiana własności gruntowej odbywać się może. To też w rzeczywistości ustawa konstytucyjna jedynie ex post sankcjonuje te ograniczenia obrotowe ziemią, jakie są konieczne do zapewnienia wykonalności reformy rolnej i jak się zdaje ustawodawstwo nasze do powyżej przytoczonych przepisów prawnych ograniczyć się zamierza. Nie należą zaś tutaj ograniczenia z ustawy z 15 lipca 1920 r. (Dz. np. poz. 467), które opierają się na udzielonem Polsce traktatem wersalskim uprawnieniu likwidowania majątków niemieckich, jakoteż ograniczania obrotowe prawa prywatnego, czyli z umów wpływające. Celem wykonania reformy rolnej powołano jeszcze w roku 1919, do życia Główny urząd Ziemski, organizację

którego określa bliżej ustawa z dnia 6 lipca 1920 r. (Dz. np. poz. 461).

Dla prawa prywatnego ważną jest kwestja, w jakim stosunku pozostaje ustawa z dnia 15. lipca 1920 r. o wykonaniu reformy rolnej do zasady dobrej wiary, czyli zaufania do ksiąg gruntowych.

Nie ulega wątpliwości, że, jako na prawie publicznem opartej i dla dobra ogółu wydanej, przyznaćby jej należało moc uchylającą dobrą wiarę. Tak jednakowoż w rzeczywistości nie jest. Już rozporządzenie z 1. września 1919 r., li tylko interes i skuteczność reformy rolnej na oku mające, w art. 8 wyraźnie obok klauzuli nieważności postanawia, że prawa osób trzecich w dobrej wierze nabyte będą zachowane, a sama ustawa z 15. lipca 1920 r. nie zawiera żadnej sankcji prawnej na wypadek przeciwdziałania. Nabywcy więc w dobrej wierze powoływać się mogą skutecznie na zaufanie do ksiąg gruntowych. Odnosi się to również i do wierzyteli hipotecznych. Innemi słowy mówiąc, ustawa z dnia 15. lipca 1920 r. o wykonaniu reformy rolnej pokrywa się wprawdzie w zasadzie z intencją wyłuszczoną w art. 99 ustawy konstytucyjnej, jednakowoż w rzeczywistości nie wprowadza ona żadnych ograniczeń obrotowych, lecz jedynie rozszerza przysługujące zwyczajnie Państwu, względnie powołanym do tego organom rządowym, uprawnienia do zastosowania przymusowego wykupu ziemi czyli, że jest ona ustawą wyłączeniową w jak najszerszym zakresie.

Nie zmienia tego znaczenia ustawy rolnej przepis art. 33 tej ustawy. Ograniczenia bowiem tamże zawarte nie odnoszą się do czasu przed zastosowaniem zasad ustawy rolnej lecz do chwili po tychże zastosowaniu tak, że wynikają one raczej ze stosunku; obligatoryjnego, czyli są ograniczeniami *sui generis*.

Także i art. 19. stanowiący, że przy przymusowym wykupie długi hipoteczne, a więc i te nawet, które w legalny sposób dostały się do księgi gruntowej, jedynie do wysokości ceny wykupu znajdują pokrycie, jest tylko zastosowaniem prawa wyłączenia („*scilicet*” do wierzyteli hipotecznego) co do niepokrytej reszty hipoteki.

Mimo to wszystko należy ustawę o wykonaniu reformy rolnej zaliczyć do tych norm prawnych, które we wysokim stopniu obrót ziemią ograniczają względnie ograniczyć mogą, gdyż właśnie przepis artykułu 19-go i postanowienie artykułu 13., że cenę wykupu ustala się jedynie do wysokości poło-

wy zwyczajnej ceny szacunkowej są najskuteczniejszą zaporą swobodnego obrotu ziemią. O ile bowiem zmiana własności nastąpiłaby z naruszeniem interesów ustawy rolnej przymusowy jej wykup i u nowego nabywcy nastąpić może, bez względu na ważność dokonanej transakcji aljenacyjnej, gdyż o zastosowaniu zasad ustawy rolnej nie decydują tak bardzo kwalifikacje osobiste właściciela (nabywcy) jak przeważnie przedmiotowe właściwości odnośnej nieruchomości. To też słusznie ustawa z 15. lipca 1920 r. nie podnosi momentu ważności lub nieważności dokonanej przeciw jej duchowi transakcji aljenacyjnej jako zupełnie zbytecznego i zresztą ani formalnie ani technicznie niewykonalnego wobec zawikłanego procederu przydzielenia gruntów do przymusowego wykupu.

Odnosnie do ustawy z dnia 24. marca 1920 r. zaznaczyć wypada, że i ona w ogólnej negacji swobodnego przenoszenia nieruchomości na cudzoziemców znajduje swoje usprawiedliwienie li tylko w motywach art. 99. ustawy konstytucyjnej.

Zwykle bowiem ograniczenia takie wedle zasad prawa międzynarodowego polegają na t. zw. zasadzie wzajemności, nadzwyczajny zatem wyłom z tej zasady polegać może tylko na wyższych względach natury publicznej.

Tu znowu nasuwa się zagadnienie opcyjne. Wedle art. 91. traktatu wersalskiego i ustawy o obywatelstwie polskiem z dnia 20. stycznia 1920 r. obywatele b. dzielnicy pruskiej, którzy przed rokiem 1908-ym mieli tu swoje stałe miejsce zamieszkania, ipso facto uważani są za obywateli polskich, mogli jednak do dwóch lat, od zatwierdzenia traktatu wersalskiego licząc, optować na rzecz Niemiec. Jeżeli zatem w ciągu tych dwóch lat nabyli nieruchomości, a mogli to uczynić łatwo bez ograniczenia, to transakcja taka jest naturalnie ważna. Ponieważ atoli byłoby to obejściem ustawy z 24. marca 1920 r. nie pozostaje chyba nic innego, jak zastosować do tej nieruchomości ustawę o likwidacji z 15. lipca 1920 r. (Dz. Ustaw poz. 467) czemu art. 91. traktatu wersalskiego na przeszkodzie nie stoi, gdyż tam jest mowa o majątku i nieruchomościach już posiadanych, a nie o tych, które w okresie przejściowym nabyli.